

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Fastighetspartner Bromma AB, org.nr 556682-0956, nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

BAKGRUND

Bolaget är tomträttsshavare till fastigheten Stockholm Riksby 1:13 i stadsdelen Bromma. Tomträtten är uppsagd till den 31 maj 2018.

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2018-03-08 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet, nedan kallat **Området**. Området ligger i huvudsak inom fastigheten Stockholm Riksby 1:13, nedan kallad **Fastigheten**, (Ulvsunda 1:1 kan beröras beroende på hur kvartersstruktur i den nya bebyggelsen kommer att se ut) i stadsdelen Bromma, med adress Linta gårdsväg.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal och tomträttsavtal för Området eller del av Området.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna Området eller del av Området planläggs för ny bebyggelse med

- cirka 30 000 m² BTA ovan mark kommersiella lokaler, och
- 42 000 m² ljus BTA vilka ska omfatta 420 ekvivalenta bostadslägenheter samt sex avdelningar förskola.

Av bostäderna ska cirka 12 vara i gruppbostad (bostäder) fördelade på två grupper (sex lägenheter per grupp) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen).

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det i projektet upplåts försöks- och träningslägenheter genom socialförvaltningen. Motsvarande lägenheter kan istället med fördel upplåtas i Bolagets befintliga hyresrättsbestånd eller tidigare markanvisade projekt.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Av bostäderna ska ca 320 upplåtas med hyresrätt och ca 100 med bostadsrätt. I den utsträckning gruppboheter samt försöks- och träningslägenheter upplåtas ska dessa upplåtas med hyresrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna upplåtna med hyresrätt ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Kvartersmarken för kommersiella lokaler ska upplåtas med tomträtt, där avgäld regleras genom värdering för nyupplåtelse.
- Mark för kommersiella lokaler planeras i huvudsak inom flygbullerkurvan för Bromma flygplats. Byggnader inom detta område ska uppföras enligt detaljplan på så sätt att de utgör bullerskydd för planerade bostäder mot bl.a. markbuller från flygplatsen.
- Kvartersmark för förskola ska upplåtas med tomträtt, där avgäld regleras genom värdering. Om kommunfullmäktige vid tidpunkt för tomträttsavtalets undertecknande har fattat beslut om riktlinjer för tomträttsavgäld för förskola, och beslutet har vunnit laga kraft, ska istället avgälden beräknas enligt dessa riktlinjer.
- Kvartersmarken för bostäderna upplåtna som bostadsrätter ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage eller genom annan för området beslutad lösning.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 2).
- Bolaget ska verka för att följa de krav som Staden beslutar och som kommer att gälla för respektive område.
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

§ 3

SOLIDARISKT ANSVAR

Fastpartner AB, org.nr. 556230-7867, åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal och enligt sådan överenskommelse om exploatering som Staden och Bolaget kan komma att ingå för Området eller del av Området.

§ 4

DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för Området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

§ 5

EKONOMI

5.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal och tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget ska ansvara för och bekosta erforderliga evakueringar och rivningar inom Fastigheten och Området. Bolaget ska även ansvara för och bekosta erforderliga förseglingar eller plomberingar av ledningar alternativt ledningsomläggningar inom Fastigheten avseende t.ex. vatten inkl. dagvatten, avlopp, el, tele, data och fjärrvärme eller liknande.

Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar inom de delar av Området som Bolaget tidigare innehaft med tomträtt eller arrende. För dessa delar av Området, vilka ska överlåtas eller upplåtas med ny tomträtt till Bolaget för ny bebyggelse, ska Bolaget utföra och bekosta all sanering som erfordras för att marken ska kunna användas i enlighet med den nya detaljplanens bestämmelser, även i de fall sanering krävs för känslig markanvändning.

Bolaget ansvarar för kontakten med Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen). Innan markundersökningsarbete och eventuella åtgärder ska exploateringskontorets miljöenhet kontaktas. Åtgärdsnivå avseende markföreningar ska godkännas av Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen). Slutredovisning av en eventuell sanering ska godkännas av tillsynsmyndigheten.

För de delar av Området som inte ingått i Bolagets tidigare tomträtt eller arrende ska följande gälla.

I de fall Staden bedömer att det inom den i föregående stycke angivna delen av Området kan antas förekomma föreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Staden egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Staden tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta

hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan. Vid denna bedömning använder Staden i första hand tillämpliga Storstadsspecifika riktvärden (www.stockholm.se). Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

För hela Området gäller vidare följande.

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden. Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Gatu- och parkmark

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Huvudregeln i övrigt är att Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

5.3. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder och eventuella kommersiella lokaler (butiker eller liknande). Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2020-03-08.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset ska vara marknadsvärdet vid den värdetidpunkt som överenskoms vid ingående av överenskommelse om exploatering.

5.4 Tomträtsupplåtelse

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för bostäder som ska upplåtas med hyresrätt. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2020-03-08.

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken som i sin helhet ska nyttjas för kommersiella lokaler. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2020-03-08.

Staden ska även med tomträtt upplåta del av den blivande kvartersmarken enligt första stycket för förskola. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2020-03-08.

Parterna ska träffa tomträtsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträtsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträtsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträtsavtalet träffas.

Vid upplåtelse av tomträtt för kommersiella lokaler/verksamheter samt förskola ska tomträtsavgälden baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att tomträtsavgälden ska baseras på marknadsvärdet vid den värdetidpunkt som överenskomms vid ingående av överenskommelse om exploatering.

§ 6

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 3), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. Detta innebär bland annat att Bolaget ska följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark m.m.

Enligt Stadens markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas samt att Staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

§ 7

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1, § 5.3 och § 5.4 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2020-03-08.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Fastighetspartner Bromma AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Stockholm den

För Fastpartner AB, org.nr. 556230-7867

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta
2. Hållbarhetskrav
3. Markanvisningspolicy